

STADT VAREL

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 247

**„Altenwohnungen
Simeon und Hanna“**

Umweltbericht
(Teil II der Begründung)

Entwurf

05.03.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
2.1	Landschaftsprogramm	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	2
2.3	Landschaftsplan (LP)	2
2.4	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.5	Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1	Schutzgut Mensch	5
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	6
3.1.3	Schutzgut Tiere	11
3.1.4	Biologische Vielfalt	14
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	15
3.1.6	Schutzgut Wasser	15
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	16
3.1.8	Schutzgut Landschaft	17
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3.2	Wechselwirkungen	17
3.3	Kumulierende Wirkungen	18
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	18
4.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	19
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	19
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	19
5.0	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
5.1	Vermeidung / Minimierung	20
5.1.1	Schutzgut Mensch	20
5.1.2	Schutzgut Pflanzen	21
5.1.3	Schutzgut Tiere	22
5.1.4	Biologische Vielfalt	22
5.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	22
5.1.6	Schutzgut Wasser	22

5.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	22
5.1.8	Schutzgut Landschaft	23
5.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
5.2	Eingriffsbilanzierung	23
5.2.1	Bilanzierung Schutzgut Pflanzen	23
5.2.2	Boden und Fläche / Wasser	25
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	25
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	25
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	26
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	26
6.1	Standort	26
6.2	Planinhalt	26
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	26
7.1.2	Fachgutachten	27
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	27
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	27
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ziergebüsch mit überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) an der Ostgrenze des Plangebietes.	7
Abbildung 2: Baumgruppe (HBE) mit markanten Stieleichen (<i>Quercus robur</i>) im nordöstlichen Plangebiet	8
Abbildung 3: Scherrasenflächen (GR), Ziergebüsche (BZE, BZN) und Einzelbäume (HBE) prägen den südlichen Teil des Plangebietes.	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung	10
Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	19
Tabelle 3: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs	24

ANLAGEN

Plan Nr. 1: Bestand Biotoptypen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Varel beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 247 „Altenwohnungen Simeon und Hanna“ aufzustellen, um die Voraussetzungen für die Erweiterung des an der Oldenburger Straße vorhandenen Altersstiftes zu schaffen.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 247, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbe- reich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird ein bereits bebauter Bereich für eine ortsverträgliche und konflikt- freie Erweiterung der bestehenden Nutzungen vorbereitet. Ferner erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 19.895 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 230 m ²
davon Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 205 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 605 m ²
Private Grünfläche	ca. 625 m ²
davon Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 625 m ²

Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumungsmöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 0,75 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 5.2.2).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorlie- genden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungspro- gramm (LROP-VO), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben

und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange)

2.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich der Geltungsbereich in der naturräumlichen Region „Watten und Marschen - Binnendeichsflächen“. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Weiden-Auwälder, kleine Flüsse, Salzwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland aufgeführt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig werden Eichenmischwälder der großen Flussauen, Erlen- und Birken-Bruchwälder, Bäche sowie nährstoffarme und nährstoffreiche Seen und Weiher genannt. Als schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker aufgeführt (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan liegt mit dem Stand 2017 vor und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Das Plangebiet wird überwiegend von Biotoptypen sehr geringer Bedeutung eingenommen. Westlich befinden sich gefährdete Biotoptypen mit sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich bei diesem Bereich zudem um ein Gebiet mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Biotoptypen (Karte 1: Arten und Biotope).
- Gemäß Karte 2 (Landschaftsbild) verfügen die Landschaftsbildeinheiten im Geltungsbereich über eine geringe Bedeutung. Die westlichen Waldflächen werden als Landschaftsbildeinheit mittlerer Bedeutung eingestuft, da der Wald ein typisches und prägendes Landschaftsbildelement darstellt.
- Die Karte 4 (Klima und Luft) stellt die westlich gelegenen Waldbereiche als Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Empfindlichkeit gegenüber Stickstoffeinträgen dar. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Pufferbereichs um empfindlich Biotope.
- Das Zielkonzept (Karte 5a) und der Biotopverbund (Karte 5b) sieht für die Siedlungsbereiche des Geltungsbereichs eine umweltverträgliche Nutzung vor. Für die westlich daran anschließenden Waldlebensräume ist die Bestandssicherung anzustreben.
- Nach Angaben der Karte 6 (Schutz, Pflege und Entwicklung) befinden sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze geschützte Landschaftsbestandteile (Einzelobjekte). Bei den westlichen angrenzenden Flächen handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Varel aus dem Jahre 2004 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „Zeteler-, Bockhorner und Vareler Geest“ (Textkarte 2).
- Die potenziell natürliche Vegetation im Planbereich ist trockener Eichen- und Buchenwald (Textkarte 5).
- Der Geltungsbereich wird von glazifluvialen Ablagerungen der Saale-Kaltzeit/des Drenthe-Stadiums eingenommen (Textkarte 6).
- Im Bereich des Plangebietes ist der Bodentyp Podsol dargestellt (Plan Nr. 3a).
- In Plan Nr. 4 wird das Plangebiet als Bereich mit hoher Bodenversiegelung dargestellt.

- Für Arten und Lebensgemeinschaften zeigt der Landschaftsplan in Plan Nr. 5 Beeinträchtigungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf.
- Der Geltungsbereich wird als Suchraum für Aufforstungen (Agendagruppe Wald- und Forstwirtschaft) dargestellt (Plan Nr. 4: Schutz und Entwicklung).

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“ grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 befindet sich zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Varel in der Schutzzone IIIA.

Gemäß Kartenserver des NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2020) befinden sich darüber hinaus keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV

der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dadurch werden Flächen in Anspruch genommen, die sich derzeit überwiegend in gärtnerischer Nutzung befinden. Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von rd. 2,1 ha.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze) zulässig.

Im Osten und Westen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Außerdem werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit von der bereits vorhandenen Senioreneinrichtung sowie den dazugehörigen parkähnlichen Grünstrukturen eingenommen. Östlich des Plangebietes sowie südlich verläuft die Oldenburger Straße.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wurde durch die ted GmbH, Bremerhaven ein Lärmgutachten erstellt, das der Begründung als Anlage beigefügt ist. In diesem Rahmen erfolgte eine Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen.

Bewertung

Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgrund der o.g. Vorbelastung infolge der vorhandenen Nutzung und der östlich und südlich verlaufenden Oldenburger Straße eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Aufgrund der von der angrenzenden Oldenburger Straße ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Es werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Ohne diese Maßnahmen wäre eine verträgliche bauliche Entwicklung nicht möglich und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch nicht auszuschließen.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch Geländebegehungen im Juni 2020.

Die nachstehend vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützen sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2020). Die Nomenklatur der aufgeführten Pflanzenarten richtet sich nach GARVE (2004).

Erfasst wurden alle im Rahmen der Planung relevanten Biotopstrukturen. Außerdem wurde der Baumbestand detailliert dokumentiert.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Simeon und Hanna“ sind ausschließlich Biotoptypen der Grünanlagen der Siedlungsbereiche, der Gebäude und Verkehrsflächen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel). Westlich angrenzend befindet sich ein Waldgebiet.

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Bestandsgebäude der Altenwohnungen Simeon und Hanna und die umgebenden Grünanlagen. Das Gebiet wird im Osten und Südosten von der Oldenburger Straße begrenzt, im Westen schließt sich ein Eichen- und Hainbuchen-Mischwald an, im Norden folgen Wohngebäude.

Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

Die Grünanlagen des Plangebietes sind gekennzeichnet durch Siedlungsgehölze (HSE, HSN), Ziergebüsche, Zierhecken (BZN, BZE, BZH) und Beete mit Zierpflanzen und -sträuchern (ER). Große Flächen werden auch von Scherrasen (GR) eingenommen. Innerhalb der Ziergebüsche und Rasenflächen befinden sich zahlreiche Einzelbäume und -sträucher (HBE, BE), die dort solitär oder in Gruppen angeordnet sind.

In den Ziergebüsch, die das Plangebiet zur Oldenburger Straße hin begrenzen, kommen überwiegend heimische Gehölzarten wie Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Felsenbirne (*Aamelanchier lamarckii*, *A. ovalis*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) vor. Nur vereinzelt treten hier nicht heimische Gehölzarten wie Rhododendren (*Rhododendron spec.*), Forsythien (*Forsythia spec.*) und Eiben (*Taxus baccata*) auf.



Abbildung 1: Ziergebüsch mit überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) an der Ostgrenze des Plangebietes.

Die Gebüsche werden von einigen Überhältern überragt. Es kommen Stieleichen (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und baumförmige Felsenbirnen vor. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,7 m.

In den Siedlungsgehölzen an der Westgrenze des Plangebietes sind überwiegend nicht heimische Gehölzarten wie Eibe (*Taxus baccata*), Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*) und

Fichte (*Picea spec.*) vertreten (HSN), nur stellenweise überwiegen einheimische Baumarten (HSE) wie Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Als Solitärbäume (HBE) kommen Stieleichen, Linden, Hainbuchen und Rotdorn (*Crataegus laevigata*) mit unterschiedlichen Stammstärken vor, außerdem Einzelsträucher (BE) von Scheinzypressen (*Chamaecyparis spec.*), Runzelblättrigem Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*) und Felsenbirnen sowie einzelne noch recht junge Obstbäume. Die Zuwegung an der Nordgrenze wird von Rotblühenden Rosskastanien (*Aesculus x carnea*) gesäumt, die Stammdurchmesser bis 0,35 m erreichen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe mit 12 dicht stehenden Stieleichen, die zwischen 0,4 und 1,2 m starkes Stammholz aufweisen. In ihrem Unterwuchs kommen Rhododendren, Schneeball und Eiben vor.

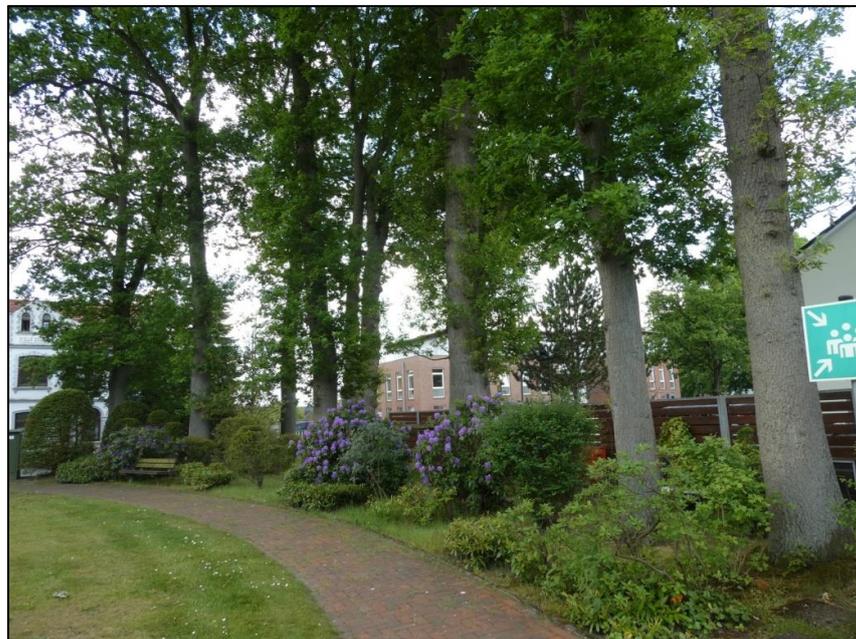


Abbildung 2: Baumgruppe (HBE) mit markanten Stieleichen (*Quercus robur*) im nordöstlichen Plangebiet

Die vor allem im südlichen Teil des Gebietes großflächigen Scherrasenflächen (GR) weisen neben Weidelgras (*Lolium perenne*), dem Einjährigen Rispengras (*Poa annua*) und dem Roten Straußgras (*Agrostis capillaris*) auch einige Krautarten auf, wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gewöhnlichen Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Weißklee (*Trifolium repens*). Hier befindet sich auch ein mit Folie angelegter Zierteich (SXG) ohne naturnahe Ufervegetation.



Abbildung 3: Scherrasenflächen (GR), Ziergebüsche (BZE, BZN) und Einzelbäume (HBE) prägen den südlichen Teil des Plangebietes.

Das im südlichen Teil des Gebietes angelegte Fußwegesystem ist mit Ziegelsteinen gepflastert (OVWv). Auch die nördliche Zuwegung ist so angelegt. Der Parkplatz, der über zwei Zufahrten von der Oldenburger Straße aus erreichbar ist, ist mit Verbundsteinen gepflastert. Nur kleine Flächen der Zufahrt sind asphaltiert.

Parallel zur Oldenburger Straße (OVSa) verläuft ein Fuß- und Fahrradweg, der teils mit Betonsteinen gepflastert und teils mit Asphalt befestigt ist (OVWav).

Westlich des Plangebietes schließt sich ein Eichen- und Hainbuchen-Mischwald nährstoffreicher Standorte (WC) an. Vorherrschende Baumarten sind Stieleichen und Rotbuchen (*Fagus sylvatica*). In der Strauchschicht sind Gewöhnliche Traubenkirsche und Bergahorn vertreten. In der Krautschicht kommen überwiegend Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Großes Springkraut (*Impatiens noli-tangere*) und Breitblättriger Wurmfarne (*Dryopteris dilatata*) vor. Der Wald gehört zum Landschaftsschutzgebiet FRI 118 „Vareler Geest“.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenart nachgewiesen werden.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor, so dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG dementsprechend nicht erforderlich ist.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst

Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Eichen-Hainbuchen-Mischwald nährstoffreicher Standorte	5	sehr hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbaum des Siedlungsbereichs [HEB]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbaum des Siedlungsbereichs [HEB]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten [HSE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbaum des Siedlungsbereichs [HEB]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Stillgewässer in Grünanlage [SXG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Baumarten [BZE]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten [BZN]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten [HSN]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Beet, Rabatte [ER]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Scherrasen [GR]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstige befestigte Fläche [OFZ]	0	weitgehend ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Parkplatz [OVP]	0	weitgehend ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Weg [OVW]	0	weitgehend ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet von Grünanlagen in gärtnerischer Nutzung und somit von Scherrasen

und Gehölzstrukturen sowie den Bestandsgebäuden und infrastrukturellen Einrichtungen eingenommen wird.

Aufgrund der umfangreichen Versiegelung und Überbauung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 wurden aufgrund der Vorprägungen im Plangebiet keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Gehölz- und Gebäudebrütern nicht auszuschließen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse ist nicht bekannt. Ihr Vorkommen kann aufgrund der vorhandenen Einzelbäume mit Stammdurchmessern von bis zu 0,5 m jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient. Die Nutzung als Jagdhabitat besitzt allerdings keine artenschutzrechtliche Relevanz, sofern kein essenzieller Lebensraum verloren geht.

Bewertung

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Lebensräume für Tiere verloren gehen. Der Großteil des Geltungsbereichs wird von der bestehenden Bebauung sowie gärtnerisch genutzten Flächen und parkähnlichen Bereichen eingenommen. Die im Plangebiet stockenden älteren Gehölzstrukturen verfügen über eine allgemeine Bedeutung für die verschiedenen Artengruppen. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden durch den Erhalt von Altgehölzen weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erwartet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 247 sehen im Wesentlichen vor, die parkähnlichen Außenanlagen des bestehenden Altersstift mit seinen Scherrasenflächen und unterschiedlichen Gehölzstrukturen zu überplanen. Diese Strukturen können für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse potenzielle Fortpflanzungs-, Ankunfts- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese potenziellen Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zu Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen ver-

ursacht werden könnten. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Säugetiere:

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Von den Bäumen bieten sich ältere Einzelbäume für Quartiere an, da diese von der Rinden- und Altersstruktur her am ehesten von den Fledermäusen genutzt werden können.

Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen sowie die Beseitigung von Gehölzen ist grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Eine Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar ist nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um ein bekanntes Fledermausgebiet, d. h. eine starke Frequentierung oder Ballung von Individuen ist auszuschließen. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind ebenfalls keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Die **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG** können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und **sind daher nicht einschlägig**.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von dem im Untersuchungsraum vorgesehenen Bau von Gebäuden ist - auch wenn diese im Bereich der Zufahrten mit Lampen ausgestattet und nachts permanent beleuchtet würden - nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen

Individuen der lokalen Population verloren geht. Grundsätzlich sollte jedoch zur Vermeidung nachteiliger Störungen von vornherein auf eine die Norm überschreitende nächtliche Beleuchtung der Grundstücke verzichtet werden. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Population, die einen wesentlich über den Bebauungsplanbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln. Aufgrund der Naturausstattung können im Geltungsbereich Gehölzbrüter vermutet werden.

Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Die Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit zulässig, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf Vogelarten zu überprüfen. Sind Individuen oder Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten urbanen Bebauung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zum Schutzgut Pflanzen ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen betrachtet und bewertet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Planvorhabens erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist aktuellem Planungsstand damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2020) im Westen von mittlerer Pseudogley-Braunerde eingenommen. Der östliche Teilbereich wird von mittlerem Podsol unterlagert.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den Bereich angezeigt, der von mittlerer Pseudogley-Braunerde eingenommen werden. Hierbei handelt es sich um Böden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit. Darüber hinaus werden im Westen des Plangebietes Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (alte Waldstandorte) dargestellt.

Sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Bewertung

Dem Boden wird hinsichtlich der Bodenfunktionen in den Bereichen, die als Suchräume für schutzwürdige Böden dargestellt werden, eine hohe Bedeutung beigemessen. Für den übrigen Teil des Geltungsbereichs wird von einer allgemeinen Bedeutung des Schutzgutes Boden ausgegangen.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von 0,75 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit zu Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Es sind daher **erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme

des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme des Stillgewässers der Grünanlage keine Oberflächenwasser.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2020) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen 100 und 200 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im gesamten Plangebiet als gering eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Varel in der Schutzzone IIIA.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Varel, sodass dem Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung zugesprochen wird.

Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten wird der Oberflächenabfluss erhöht. Die geplante Bodenversiegelung und die Nutzungsänderung führen aufgrund der Flächengröße zu **weniger erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Wasser.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet maritim geprägt und zeichnet sich durch ausgeglichene Temperaturverläufe mit weniger heißen Sommern und milderem Winter aus. Mit den am häufigsten auftretenden Südwest- und Nordwestwinden werden Luftmassen atlantischen Ursprunges herangeführt. Bei diesen Winden ist das Wetter häufig wechselhaft, feucht und wolkenreich. Der Jahresniederschlag liegt bei durchschnittlich 798 mm pro Jahr (PALANDT 2004).

Bewertung

Im Plangebiet wird sich durch die Umsetzung des Vorhabens der Versiegelungsgrad erhöhen, sodass negative Effekte auf das lokale Klima grundsätzlich zu erwarten sind. Da das Plangebiet in westliche Richtung an großflächige Waldbereiche angrenzt, werden diese Effekte als weniger erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Des Weiteren sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden CO₂-Emissionen mit Folgen für das globale Klima von Bedeutung. Seit dem 1. Januar 2016 wurden im Rahmen der Novelle der Energieeinsparverordnung vom 10. Mai 2014 die energetischen Anforderungen an Neubauten angehoben. Damit soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden und somit maßgeblich zu einer Verringerung der Klima- und Schadstoffbelastung beitragen werden.

Der gemäß Eckpunktepapier umzusetzende Effizienzstandard (KfW 40 Neubau) trägt neben der Art der Wärmeversorgung maßgeblich zu einer Verringerung der Klima- und Schadstoffbelastungen bei. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sind die Umweltauswirkungen auf das globale Klima als nicht erheblich einzustufen. Insgesamt sind **weniger erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft, welches eine allgemeine Bedeutung aufweist, zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raum, was sich insbesondere durch bereits in der Örtlichkeit vorhandene Senioreneinrichtung sowie die östlich und südlich angrenzende Oldenburger Straße und die in Nord-, Ost- und Südrichtung anschließenden Siedlungsstrukturen bemerkbar macht. Ebenfalls prägend für das Landschaftsbild ist darüber hinaus der westlich angrenzende Vareler Wald. Das Plangebiet selbst wird von den Bestandsgebäuden und den der gärtnerischen Nutzungen unterliegenden Grünanlagen mit Gehölzbestand unterschiedlicher Ausprägung eingenommen.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine ortsverträgliche Erweiterung der vorhandenen baulichen Strukturen ermöglicht. Besonders prägender Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft erwartet werden.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung

Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind **keine Beeinträchtigungen** zu erwarten.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.3 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 247 kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen sowie Boden und Fläche sowie das Schutzgut Tiere werden als erheblich beurteilt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Wasser werden als weniger erheblich eingestuft. Zum Schutzgut Mensch kann nach derzeitigem Kenntnisstand keine abschließende Aussage getroffen werden. Für die weiteren Schutzgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Keine bzw. geringe Erholungsfunktion Ohne Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen verbleiben erhebliche Auswirkungen 	••
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche Beeinträchtigungen durch mögliche Verluste von Teillebensräumen 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lebensraumverlust für das Schutzgut Tiere - Brutvögel und Fledermäuse 	••
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Auswirkungen für die biologische Vielfalt 	-
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> erhebliche Auswirkungen durch Flächenversiegelung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> weniger erhebliche Auswirkungen durch Flächenversiegelung 	-
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> weniger erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich/ k. A. keine Angabe derzeit möglich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 247 wird die maßvolle Erweiterung der bestehenden Senioreneinrichtung ermöglicht. Die Anbindung erfolgt über die Oldenburger Straße.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Dies bedeutet, dass die überwiegend gärtnerische Nutzung weiterhin fortgeführt werden könnte. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB ermittelt sich wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L^a - K^{\text{Raumart}}$$

L^a maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

$K^{\text{Raumart}} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K^{\text{Raumart}} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K^{\text{Raumart}} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen. Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte tags gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Lärmpegel (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) ist auf Zulassungsebene führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall nachzuweisen.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen
- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmung des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen
- Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmung des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

5.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes, die sich in Anpassung an den Klimawandel und die daraus resultierenden Extremwetterereignisse sowie Maßnahmen zum Klimaschutz gliedern, werden in der vorliegenden Bauleitplanung keine Maßnahmen vorgesehen.

Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Bilanzierung Schutzgut Pflanzen

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach der folgenden Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: $\text{Größe der Eingriffsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des vorhandenen Biototyps}$
- b) Flächenwert des Planungszustandes: $\text{Größe der Planungsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des geplanten Biototyps}$
- c) $\text{Flächenwert des Planungszustandes}$
 $- \text{Flächenwert des Ist-Zustandes}$
 $= \text{Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)}$

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Der nachfolgenden Bilanzierung wird die Konzeptplanung des Büros Thalen Consult zugrunde gelegt. Für die Bereiche in denen diese nicht bzw. nicht vollständig vorliegt, werden entsprechend dargelegte Annahmen getroffen.

Flächenwert Planung =		9.450
- Flächenwert Ist-Zustand =		19.860
= Flächenwert des Eingriffs =		- 10.410 = < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 10.410 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 10.410 m² bei Aufwertung um einen Wertfaktor.

5.2.2 Boden und Fläche / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 0,75 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie Wasser stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung der Nährstoffeinträge oder Bearbeitung mit sich bringen.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Gemeinbedarfsfläche im Süden setzt der Bebauungsplan eine 2 m breite Anpflanzfläche fest. Hier sind standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die textliche Festsetzung dazu lautet wie folgt:
Innerhalb des Geltungsbereiches der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gewöhnlicher Flieder

(zweireihig versetzt, 80 cm Pflanzabstand in der Reihe sowie Reihenabstand)

Zu verwendende Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe mindestens 70 - 90 cm.

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter kann über Ausgleichsmaßnahmen nicht abgegolten werden. Es sind daher zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsdefizit von **– 10.410 Werteinheiten**.

Die Stadt Varel hat dem Grundstückseigentümer angeboten, Flächen aus dem Kompensationspool der Stadt gegen Entgelt zum Nachweis des Ausgleichs des verbleibenden Kompensationsdefizits heranzuziehen. Es handelt sich um den Pool „Alte Sielweide/Rabenteich“.

Die notwendige externe Kompensation wird über die Anrechnung auf den o. g. städtischen Kompensationspool erfolgen. Dieser Kompensationspool umfasst das Flurstück 385/19 der Flur 7, der Gemarkung Varel Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Auf dieser ehemals als Weide genutzten Kompensationsfläche wurden Grünlandextensivierungen durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet. Hier wurden bereits mehrere städtische Vorhaben ausgeglichen, es stehen aber weiterhin ausreichende Kompensationswertigkeiten zur Verfügung.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 10.410 Werteinheiten ist damit gedeckt.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Neuberegelung einer Fläche in der Stadt Varel, die bereits anteilig bebaut ist, zum überwiegenden Teil jedoch einer gärtnerischen, parkähnlichen Nutzung unterliegt. Das Plangebiet wird bereits als Altersstift genutzt, sodass ein anderer Standort für das vorliegende Planvorhaben nicht in Frage kommt.

6.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 werden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 247 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

7.1.2 Fachgutachten

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wird durch ein Fachbüro ein Lärmgutachten erstellt. In diesem Rahmen erfolgt zudem eine Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassung zu den Biotoptypen erhoben, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Stadt Varel stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Stadt deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 247 „Altenwohnungen Simeon und Hanna“ aufzustellen, um die Voraussetzungen für die Erweiterung des an der Oldenburger Straße vorhandenen Altersstiftes zu schaffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 247 kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen sowie Boden und Fläche sowie das Schutzgut Tiere werden als erheblich beurteilt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Wasser werden als weniger erheblich eingestuft. Zum Schutzgut Mensch kann nach derzeitigem Kenntnisstand keine abschließende Aussage getroffen werden. Für die weiteren Schutzgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Diese können anhand des bilanzierten Umfangs durch die vorgestellten geeigneten Kompensationsmaßnahmen anteilig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Verbleibende Kompensationsansprüche wurden ersetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

BÜROGEMEINSCHAFTS LANDSCHAFTSPLANUNG (2015): Vorentwurf Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2020): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NAGBNATSchG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2020): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

PALANDT, DIPL. ING. J. (2004): Landschaftsplan Stadt Varel

ANLAGEN

Plan-Nr. 1: Bestand Biototypen

Stadt Varel

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze

Biotoptypen (Stand 06/2020)

Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020)

Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

WC Eichen-Hainbuchen-Mischwald nährstoffreicher Standorte

Gewässer

SXG Stillgewässer in Grünanlage

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

- BE Einzelstrauch
 - BZH Zierhecke
 - BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
 - BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten
 - ER Beet, Rabatte
 - GR Scherrasen
 - HBE Sonstige Einzelbaum/Baumgruppe
 - HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
 - HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten
 - OFZ Sonstige befestigte Fläche
 - OVS Straße
 - OVW Weg
- Zusätze: a = Asphaltdecke, v = Verbundsteinpflaster/Klinker, w = wassergebundene Decke

Anmerkungen:

Die Standorte der Pflanzenarten sind nicht eingemessen. Dargestellt sind die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Wuchsorte der Pflanzenarten.

Abkürzungen für Gehölzarten

- | | | |
|-----|-----------------------------|---|
| Ahb | Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Ahf | Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Ahz | Zoescheners Ahorn | <i>Acer x zoeschense</i> |
| Am | Felsenbirne | <i>Amelanchier lamarckii, A. ovalis</i> |
| Bi | Moorbirke, Hänge-Birke | <i>Betula pendula, B. pubescens</i> |
| Bu | Rot-Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Ei | Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Fi | Fichte | <i>Picea spec.</i> |
| Hb | Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Kar | Rotblühende Rosskastanie | <i>Aesculus x carnea</i> |
| Kis | Schwarzkiefer | <i>Pinus nigra</i> |
| Kp | Kirschpflaume | <i>Prunus cerasifera</i> |
| Li | Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Ob | Obstbaum | |
| Rd | Rotdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Sb | Runzelblättriger Schneeball | <i>Viburnum rhytidophyllum</i> |
| Sz | Scheinzypresse | <i>Chamaecyparis spec.</i> |
| Wd | Weißdorn | <i>Crataegus spec.</i> |

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 247
"Altenwohnungen Simeon und Hanna"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt: 19-2936	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 06/2020	von Lemm
1 : 1.000	Plan-Nr. 1	Gezeichnet: 07/2020	Schilling
		Geprüft: 07/2020	Diekmann

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

